

開発構想届

令和 8 年 9 月 24 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市安倉中三丁目6番24号

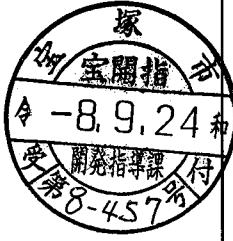
氏名 岡野 元一
(連絡先) 郵便番号 663 - 8006
住所 西宮市段上町一丁目7番4号

氏名 泉山設計事務所 森本 龍助
電話 0798 (61) 1023
FAX 0798 (61) 1024
e-mail izumiyamasekkei@tanotter4.sakura.ne.jp

宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例第9条第1項の規定により、次のとおり開発構想を届け出ます。

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 安倉中三丁目1152番、1153番2		
	開発事業区域の面積	947.55 m ²	土地の所有関係	☒ 自己所有地 ☐ 他人地
	区域区分	☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	高度地区	第 2 種高度地区	その他の地域地区	建築基準法第22条指定区域
	地区計画区域	☐ 内 () ☒ 外	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外
開発構想	開発構想の名称		岡野様自宅及び戸建賃貸住宅新築計画	
	開発構想の目的		岡野様の自宅建替え及び戸建賃貸住宅新築のための宅地造成	
	予定建築物	用途	戸建住宅(自宅及び賃貸住宅)	住戸数 6 戸
		階数	地上 2 階 / 地下 階	高さ 6.6 m
建築確認を受ける機関	盛土切土工事	☒ 盛土切土工事 有 ☐ 盛土切土工事 無	工事着手予定時期	令和 9年 4月25日ごろ
	☐ 対象外 ☐ 指定確認検査機関 (指定確認検査機関名:)		☐ 宝塚市建築主事 ☒ 未定 支店等名:)	

※受付処理欄

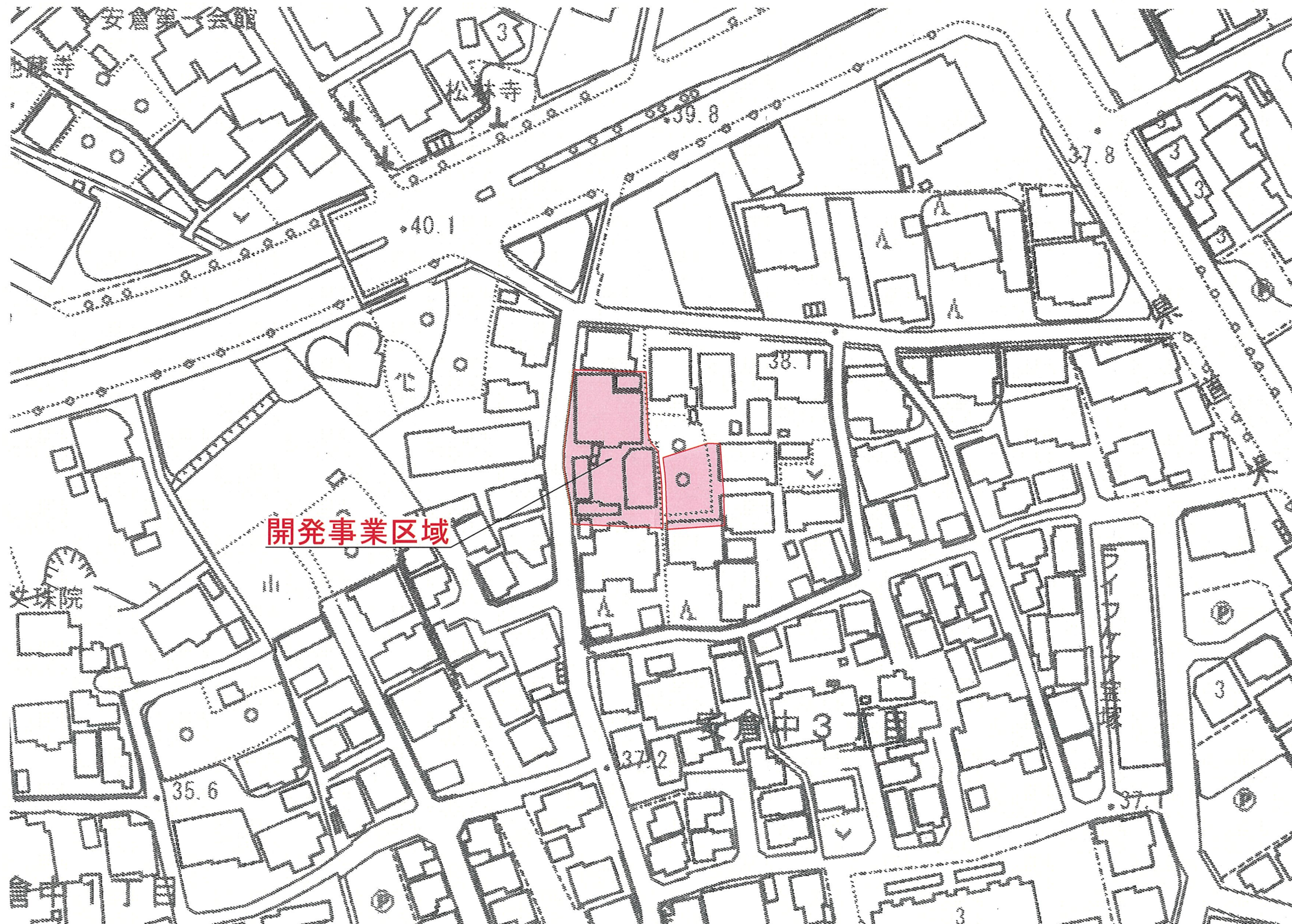
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
2 ※印の欄は、記入しないでください。
3 次の図書を添付してください。
(1) 付近見取図
(2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図、土地の現況平面図及び現況断面図並びに計画平面図及び計画断面図)
4 開発構想届及び添付図書は、2部(特定開発事業にあっては3部)提出してください。

(第2面)

開発事業における配慮項目	開発構想における開発事業者の見解
1 殊更に小規模な開発事業区域を設定しないこと。	従前敷地(自宅及び倉庫等)と奥の畑を合わせた敷地での開発事業区域とする。
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	地区まちづくりルールはありません。
3 開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関すること。	開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設の整備を行います。
4 開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関すること。	開発事業区域周辺における良好な住環境の保全に努めます。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	開発事業区域における防犯対策に努めます。(外構のオープン化、周辺からの見通し確保等)
6 開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関すること。	開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に努めます。
7 その他地域の特性に応じた都市環境の形成に関すること。	その他地域の特性に応じた都市環境の形成に努めます。

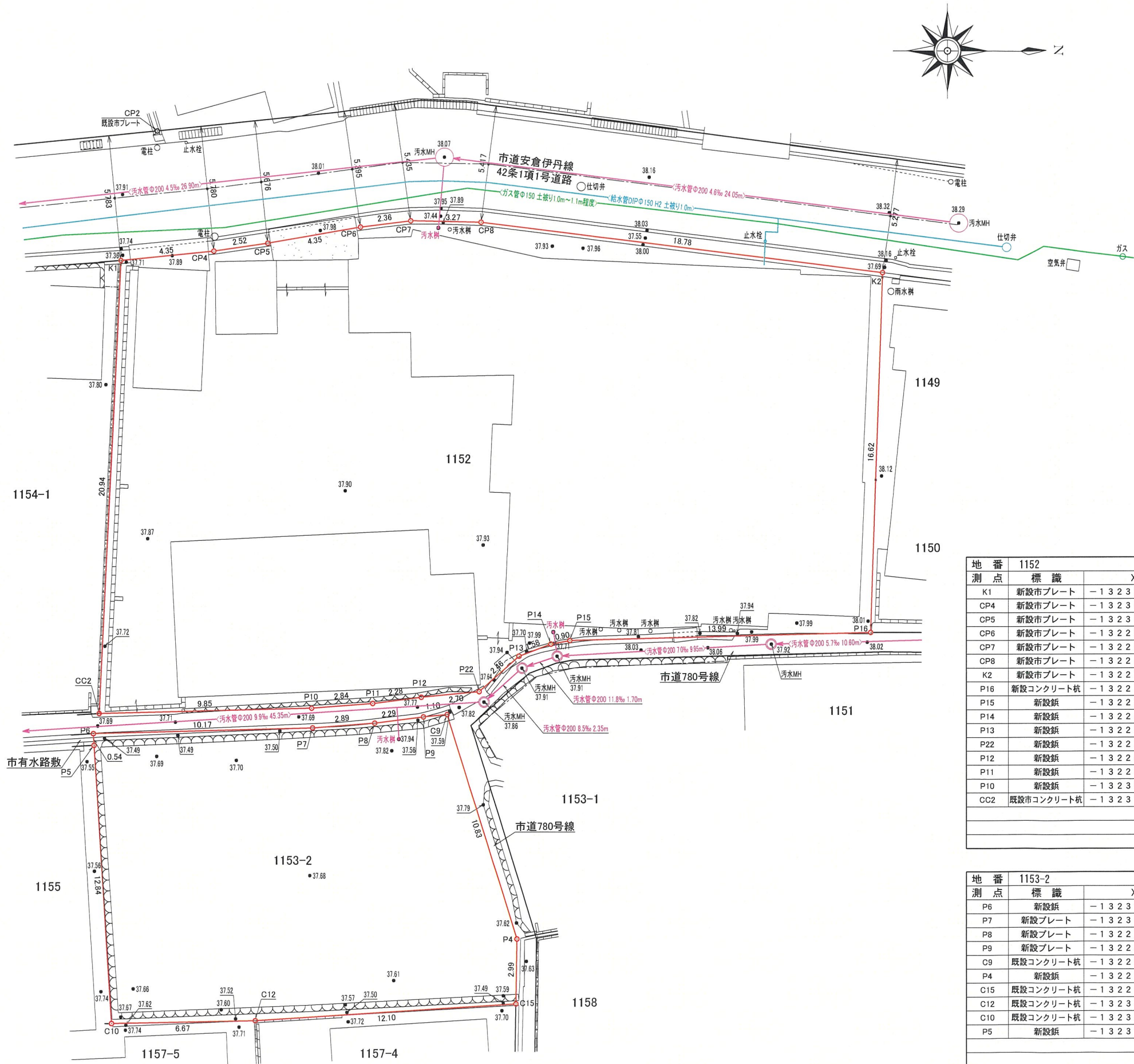
(注意) 3欄から7欄までは、特定開発事業の構想に限って記入してください。



図面作成者
西宮市段上町一丁目7番4号
泉山設計事務所 森本龍助

宝塚市安倉中三丁目1152番外 開発事業計画	縮尺
付近見取図	1/1000

凡 例	
開発区域線	○—○
現況地盤高	● 37.90



求 積 表 (世界測地系)

地 番	1152			
測 点	標 識	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)
K1	新設市プレート	-132309.188	95079.979	2825198.091364
CP4	新設市プレート	-132304.858	95079.546	105182.362110
CP5	新設市プレート	-132302.360	95079.184	145532.596000
CP6	新設市プレート	-132298.067	95078.446	135605.518675
CP7	新設市プレート	-132295.721	95078.159	29105.058620
CP8	新設市プレート	-132292.448	95078.226	-317237.290304
K2	新設市プレート	-132273.807	95080.557	-2506720.916457
P16	新設コンクリート杭	-132274.359	95097.177	-2247870.456846
P15	新設鎮	-132288.354	95097.551	-71038.846098
P14	新設鎮	-132289.245	95097.714	-95380.545645
P13	新設鎮	-132290.727	95098.272	-290510.436492
P22	新設鎮	-132292.569	95099.910	-250562.125686
P12	新設鎮	-132295.259	95100.166	-71571.735119
P11	新設鎮	-132297.522	95100.451	-65751.868434
P10	新設鎮	-132300.359	95100.663	-59270.560832
CC2	既設市コンクリート杭	-132310.211	95100.899	2736704.404324
合 計				1413.249180
面 積				706.6245900
地 積				706.62 m ²

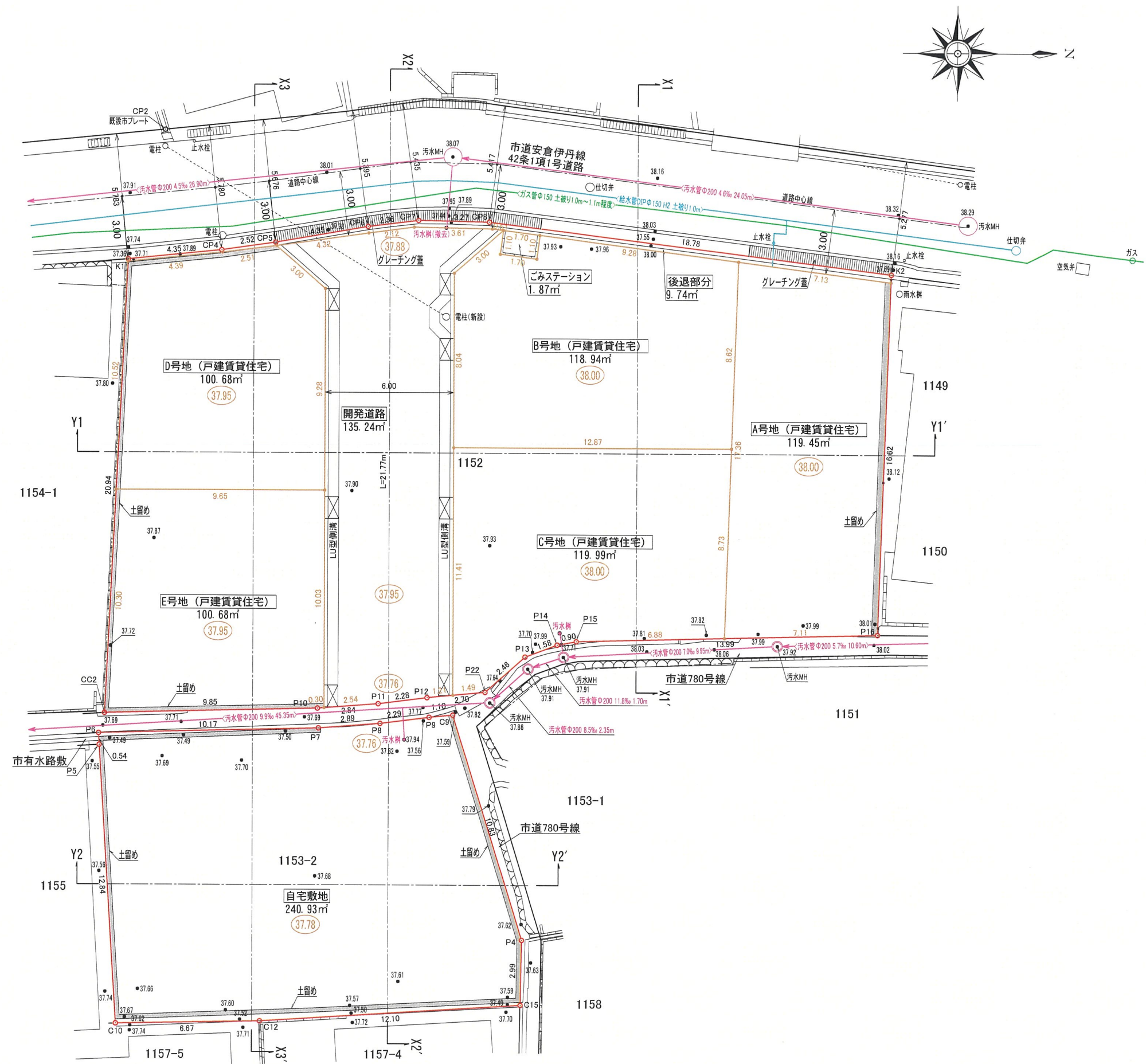
(世界測地系)

地 番	1153-2			
測 点	標 識	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)
P6	新設鎮	-132310.482	95101.828	105186.833190
P7	新設プレート	-132300.314	95101.574	62048.847266
P8	新設プレート	-132297.431	95101.359	66281.012931
P9	新設プレート	-132295.158	95101.073	51859.701936
C9	既設コンクリート杭	-132294.054	95100.967	-1354558.818906
P4	新設鎮	-132290.842	95111.312	-1764230.668912
C15	既設コンクリート杭	-132290.894	95114.303	-495958.561606
C12	既設コンクリート杭	-132302.977	95115.061	-116823.528691
C10	既設コンクリート杭	-132309.650	95115.186	1679274.077800
P5	新設鎮	-132310.449	95102.369	1767402.977742
合 計				481.872750
面 積				240.9363750
地 積				240.93 m ²

図面作成者
西宮市段上町一丁目7番4号
泉山設計事務所 森本龍助

凡 例

開発区域線	
区画線	
現況地盤高	● 37.90
計画地盤高	○ 37.90



図面作成者
西宮市段上町一丁目7番4号
泉山設計事務所 森本龍助

宝塚市安倉中三丁目1152番外 開発事業計画

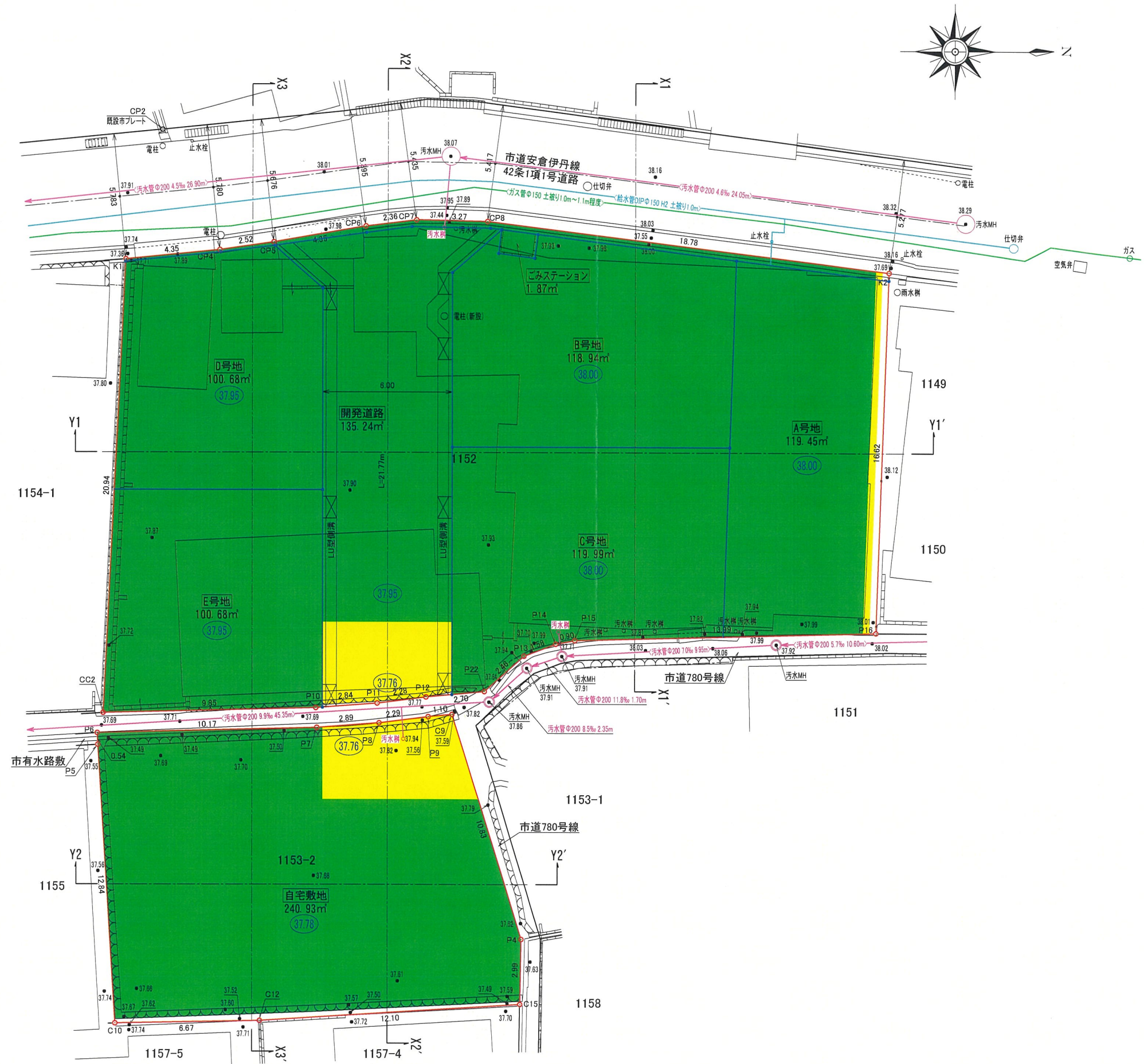
縮尺

土地利用計画平面図

1/200

凡 例

開発区域線	
区割線	
現況地盤高	● 37.90
計画地盤高	○ 37.90
切土 (50.80㎡)	
盛土 (891.64㎡)	



図面作成者
西宮市段上町一丁目7番4号
泉山設計事務所 森本龍助

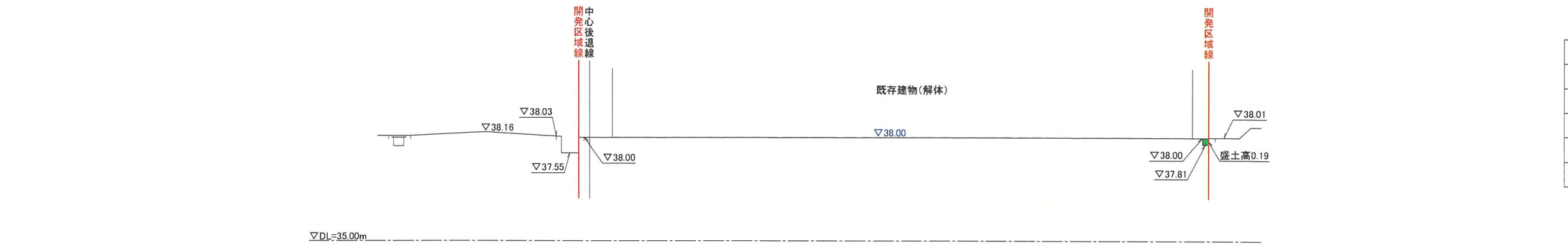
宝塚市安倉中三丁目1152番外 開発事業計画

縮尺

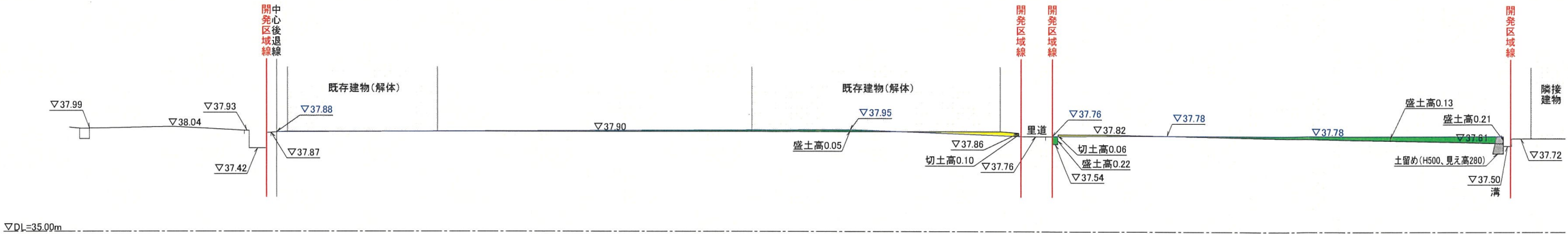
造成計画平面図

1/200

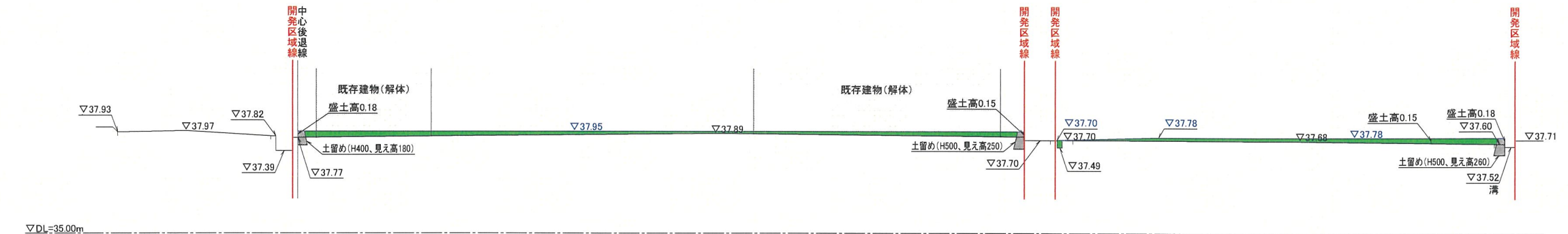
凡 例	
開発区域線	—
計画地盤	—
現況地盤高	▽37.61
計画地盤高	▽37.61
切土 (50.80㎡)	
盛土 (891.64㎡)	



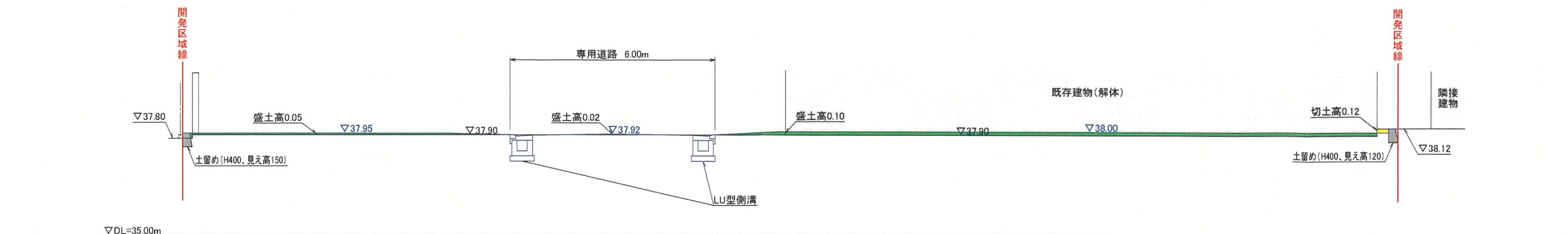
X1-X1' 断面図



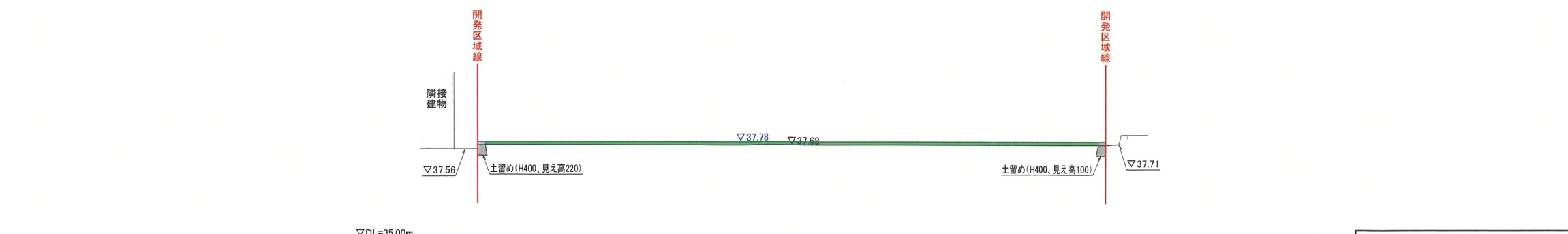
X2-X2' 断面図



X3-X3' 断面図

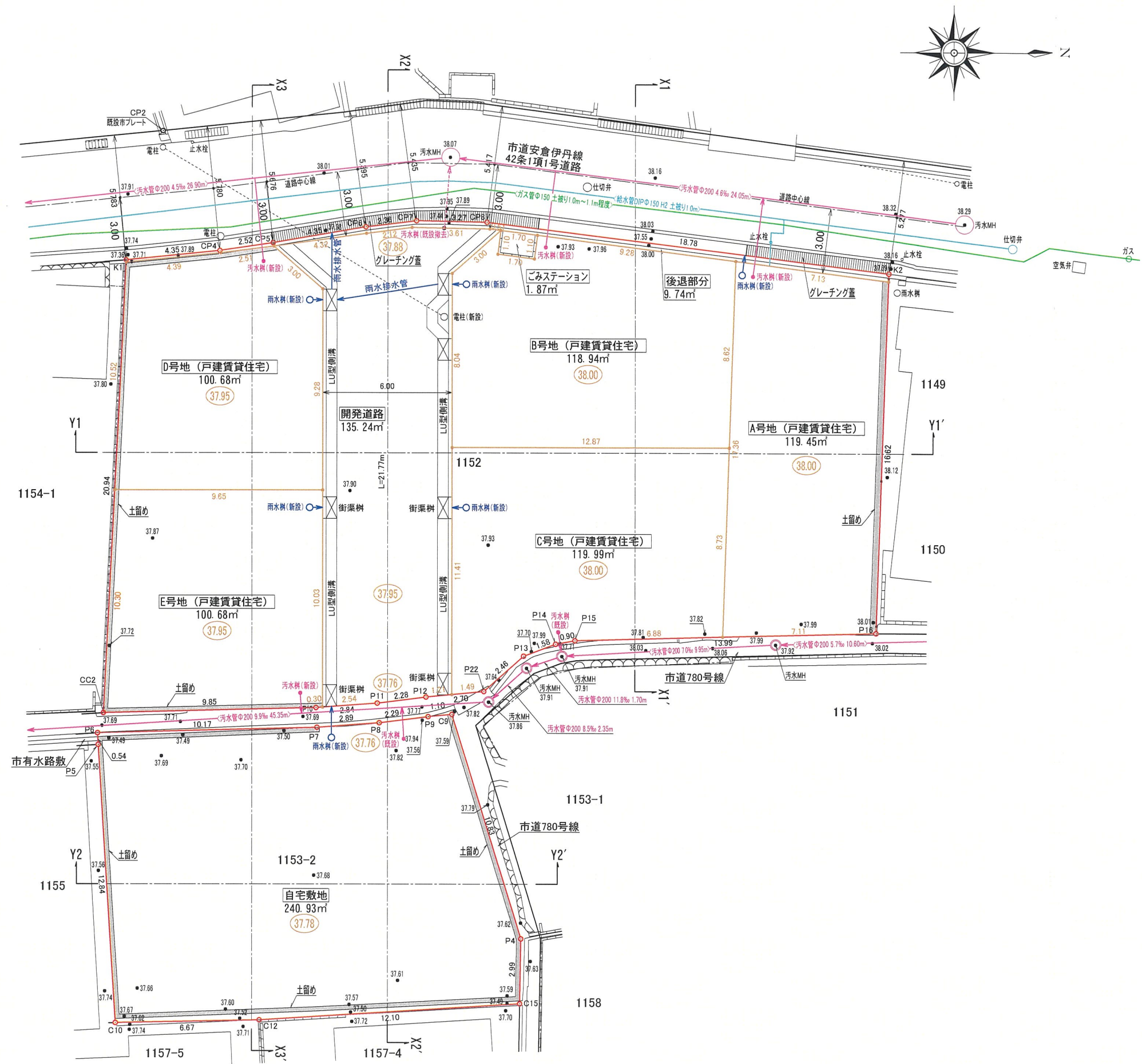


Y1-Y1' 断面図



Y2-Y2' 断面図

凡 例	
開発区域線	
区画線	
現況地盤高	● 37.90
計画地盤高	○ 37.90



図面作成者
西宮市段上町一丁目7番4号
泉山設計事務所 森本龍助

宝塚市安倉中三丁目1152番外 開発事業計画	縮尺
排水計画平面図	1/200